

Planzeichenerklärung:

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 13.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzeichenerklärung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
Dachform

Verkehrsfleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsfleichen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden eine maximale zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.
Die Höhe der baulichen Anlagen/Firsthöhe wird auf eine Höhe von 9 Metern festgesetzt. Bezugspunkt ist OK fertige Straßenfläche.
Die Traufhöhe wird auf 3,50 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist OK fertige Straßenfläche.
1.2.2 Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
1.3.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind zu den öffentlichen Straßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4 Bauweise
1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Erschließung
1.5.1 Die Erschließung der erweiterten Baufelder (Bebauung in 2. Reihe) hat über die zur öffentlichen Erschließungsstraße gerichteten Grundstücke zu erfolgen.

1.5.2 Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken getrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht.
Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauantrages abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich.
Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bspw. Zisternen u. a.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

2.1 Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.2 Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Dachneigung von mind. 30° festgesetzt.

2.3 Dachfarben
Im Geltungsbereich sind nur Dächer in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

2.4 Ausnahmen
2.3.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung ab 0° errichtet werden.
2.3.2 Bei der Dachform sind auch moderne Varianten eines Sattel- und Walmdaches zulässig. (z. B. zwei gegeneinander gestellte Pultdächer) Das Maß der baulichen Nutzung und die Dachneigung gemäß der Punkte 1.2 und 2.2 sind einzuhalten.

Planunterlagen

Kennzeichnungsart: **Landesratsbeschluss GEMEINSCHAFT MELLE, Flur 8**

Maßstab: 1:1000
Quelle: Flurkarte aus dem Geodatenbank der Landesvermessungs- und Katasterämter vom 06.03.2017

Vermaßt: **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Mitte**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Landesratsbeschlusses und weisen die städtebaulichen, rechtlichen, naturlichen, technischen sowie sonstigen, sowie die Planunterlagen nach (Stand vom 06.03.2017).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
Der Umwandlungsbeschluss des Landesrats ist die Grundlage für die Umsetzung in die Öffentlichkeit zu entnehmen.

Geschäftsnummer: 14-0169/2017 Osnabrück,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Mitte
Dienstag,

Übersichtskarte M 1:5000

3. Hinweise
Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen -, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landes Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lette-Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz bis Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG
Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brunnengittern und damit zur Erfüllung der Verbotsbestimmungen des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Erschließung
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsanschlüssen sind Erdarbeiten unbedeutend von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit der EWE-Meisterei in Osnabrück, Tel. 0541/760296-430, durchzuführen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke als auch die Dimensionierung der Rückhaltung des Oberflächenwassers ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen.

Sonstiges
Die in dieser Satzung genannten Verordnungen, DIN Normen etc. liegen bei der Stadt Melle zur Einsicht bereit.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung, der §§ 65 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), in der aktuell gültigen Fassung und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Melle, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, den
Stadtbaurät

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

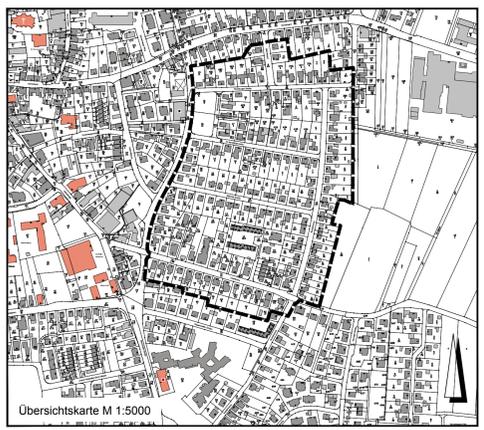
Melle, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Melle, den
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Melle, den
Bürgermeister



| | | | | | |
|-----------------------|--|--|-------------|-------------|-----|
| Entwurfsbearbeitung: | | | Datum: | gezeichnet: | |
| Melle, den 25.07.2017 | | | bearbeitet: | 2016_03 | He. |
| | | | gezeichnet: | | |
| | | | geändert: | | |

Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften
Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan: **Vorentwurf**
Maßstab: 1 : 1000